



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Skedala Ängar

Org. nr. 769638-9787

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Skedala Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun, Hallands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Peter Jönsson	ledamot, ordförande
Lennart Björling	ledamot
Ulla-Britt Andersson	ledamot
Trendelina Selimi	ledamot
Felix Nilsson	ledamot
Florent Selimi	suppleant
Arthur Kozak	revisor, Revise Sverige AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-08 och kungjordes 2020-09-10.

Föreningens underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan (30 år) som omfattar totalt ca 7 Mkr i underhållskostnader. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar utgå ifrån underhållsplanen. Årets avsättning uppgår till ca 107 kr/kvm, se mer under avsnittet "Förslag till disposition".

Fastighet och byggnader

Föreningen avser att genom nybyggnation uppföra 5 st flerfamiljshus i 3 våningsplan med med 30 bostadsrättslägenheter på fastigheten Skedala 4:35 i Halmstad kommun. Föreningen har 34 st parkeringsplatser varav 8 av dessa har en carport.

Taxeringsvärdet uppgår per bokslutsdagen till 38 340 000 varav 34 000 000 är byggnadsvärde och 4 340 000 är markvärde.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
12	2 rok	788,4
15	3 rok	1 091,4
<u>3</u>	<u>4 rok</u>	<u>261,9</u>
30 st		2 141,7

Tomtareal uppgår till 4 643 kvm.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och arbetar mot en upprättad underhållsplan från 2023. Aktuell underhållsplan sträcker sig 30 år (år 2023-2052) med en årlig avsättning på ca 107 kr/kvm. Inga större underhåll är planerade de närmsta åren.

Under året har sedvanligt och planerat löpande underhåll genomförts för att säkerställa en trygg och väl fungerande boendemiljö. Arbetet har omfattat återkommande serviceinsatser, inklusive byte av filter i lägenheterna och översyn av tekniska installationer. Åtgärderna har genomförts enligt underhållsplanen och bidragit till att upprätthålla god drift, förbättra inomhusklimatet samt förebygga framtida driftstörningar. Det löpande underhållet bedöms ha fungerat väl och hållits inom budgeterade ramar.

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen arbetat efter en upprättad budget för att följa föreningens drift- och räntekostnader. Årets resultat uppvisar ett negativt utfall, vilket främst kan hänföras till ökade kostnader samt planerade investeringar under perioden. Trots det negativa resultatet har verksamheten haft ett positivt kassaflöde, vilket innebär att likviditeten fortsatt är stabil och att den löpande driften kunnat finansieras utan ytterligare lån.

Inga avgiftshöjningar är planerade för nästkommande räkenskapsår.

Kapitaltillskott	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Gjorda amorteringar	<u>267 708 kr</u>	<u>267 708 kr</u>	<u>267 708 kr</u>
Summa kapitaltillskott	267 708 kr	267 708 kr	267 708 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Bsafe BRF Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Part Halmstad Fastighetsförvaltning	Fastighetsförvaltning
EON	El
Telia	Bredband/Kabel-TV
Laholmsbuktens VA	VA
Halmstad Energi och Miljö	Avfallshantering
ALT Hiss AB	Hisservice

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 2 st (fg år 3 st) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 40 st och vid utgång var medlemsantalet 39 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 468	2 424	2 095	1 074
Resultat efter finansiella poster	-282	-636	-821	-389
Soliditet (%)	66	66	66	57
Årsavgift (kr/kvm)	935	935	850	850
Årsavgift (kr/kvm) inkl individuell mätning och internet/TV	1 073	1 104	951	488
Lån (kr/kvm)	12 062	12 187	12 312	12 437
Bokfört värde byggn/mark (kr/kvm)	35 972	36 377	36 782	37 187
Sparande per kvm (kr/kvm)	273	108	21	21
Räntekänslighet (%)	11	12	13	26
Räntekänslighet totala intäkter (%)	11	11	13	26
Energikostnad (kr/kvm)	218	218	217	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	93	88	95

År 2022 avser redovisade belopp 6 månader (jul-dec) då föreningen övertog driften 1 juli 2022.
Årsavgifterna är omräknade till helår.

Kommentar till Flerårsöversikt

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, beaktat årets positiva kassaflöde, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 505 000	339 067	-1 549 559	-635 821	51 658 687
Disposition av föregående års resultat:		229 480	-865 301	635 821	0
Årets resultat				-282 147	-282 147
Belopp vid årets utgång	53 505 000	568 547	-2 414 860	-282 147	51 376 540

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 414 860
årets förlust	-282 147
	-2 697 007

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	229 480
i ny räkning överföres	-2 926 487
	-2 697 007

I årets resultat ingår avskrivningar med 866 907 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar och amorteringar (kronor) 584 760 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 798 027 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 467 712	2 423 892
Övriga intäkter	3	78 488	3 395
		2 546 200	2 427 287
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-822 809	-921 305
Övriga kostnader	5	-129 988	-117 706
Personalkostnader	6	-107 408	-83 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-866 907	-866 907
		-1 927 112	-1 989 344
Rörelseresultat		619 088	437 943
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		527	1 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-901 761	-1 074 812
		-901 234	-1 073 765
Resultat efter finansiella poster		-282 146	-635 822
Resultat före skatt		-282 146	-635 822
Årets resultat		-282 147	-635 821

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 9

77 042 073

77 908 980

77 042 073

77 908 980

Summa anläggningstillgångar

77 042 073

77 908 980

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

461 746

0

Övriga fordringar

22 540

14 255

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

138 346

20 234

622 632

34 489

Kassa och bank

390 349

252 930

Summa omsättningstillgångar

1 012 981

287 419

SUMMA TILLGÅNGAR

78 055 054

78 196 399

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	53 505 000	53 505 000
Fond för yttre underhåll	568 547	339 067
	54 073 547	53 844 067

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-2 414 860	-1 549 559
Årets resultat	-282 147	-635 821
	-2 697 007	-2 185 380

Summa eget kapital	51 376 540	51 658 687
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	17 021 967	17 021 867
Summa långfristiga skulder		17 021 967	17 021 867

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	8 812 055	9 079 863
Leverantörsskulder		96 369	90 263
Aktuella skatteskulder		0	34 720
Övriga skulder		17 124	3 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		730 999	307 311
Summa kortfristiga skulder		9 656 547	9 515 845

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 055 054	78 196 399
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-282 147

-635 821

Avskrivningar

866 907

866 907

Skatt

0

110 827

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

584 760

341 913

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-461 746

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-126 397

-4 767

Förändring av leverantörsskulder

6 106

-34 695

Förändring av kortfristiga skulder

402 403

35 512

Kassaflöde från den löpande verksamheten

405 127

337 963

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-267 708

-267 708

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-267 708

-267 708

Årets kassaflöde

137 419

70 255

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

252 930

182 676

Likvida medel vid årets slut

390 349

252 930

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedR6.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Stomme & grund	0,83% / 120 år
Stammar	1,67% / 60 år
El till gruppcentral	1,67% / 60 år
Värmesystem	1,67% / 60 år
Ventilation	1,67% / 60 år
Fasad	1,67% / 60 år
Fönster	1,67% / 60 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	0,83% / 120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	3,33% / 30 år
Yttertak	1,67% / 60 år
Hiss	3,33% / 30 år
Respost övrigt	0,83% / 120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 001 630	2 002 453
Hysesintäkter p-platser	56 225	55 750
El, kallvatten och varmvatten	295 651	252 707
Internet/Kabel-TV	108 000	109 740
Pant- och överlåtelseavgifter	6 085	3 271
Övriga intäkter	121	-29
	2 467 712	2 423 892

I föreningens avgift ingår avfallshantering samt föreningens kostnader och amorteringar.
Medlemmar betalar en fast avgift för internet/TV debiteras till föreningen.
Kostnad för faktiskt förbrukning av el och vatten debiteras ut till medlemmarna från föreningen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	78 488	3 395
	78 488	3 395

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	25 795	42 817
Hisskostnader	26 312	9 440
Löpande underhåll och reparationer	38 729	28 960
Elkostnader	413 941	408 202
Vatten och avlopp	52 051	59 090
Sophämtning	75 031	82 467
Bredband	97 740	97 836
Fastighetskatt	0	22 284
Fastighetsförsäkring	41 579	39 951
Övriga kostnader	9 662	31 682
Besiktningsskostnader	23 558	86 127
Program mätaravläsning	18 411	12 450
	822 809	921 306

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Bevakning och larm	13 548	12 602
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	56 620	59 388
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	14 088	15 695
Bankkostnader	4 377	3 839
Pant- och överlåtelseavgifter	2 058	5 398
Ersättning till revisor	19 000	18 375
Övriga kostnader	20 297	2 408
	129 988	117 705

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 400	28 650
Lön	42 564	34 830
	71 964	63 480
Sociala kostnader		
Sociala avgifter styrelsearvode	9 237	9 002
Arbetsgivaravgifter 31,42%	15 679	10 944
	24 916	19 946
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader.	96 880	83 426

Not 7 Byggnader och mark

Fastigheten färdigställdes under 2022 och föreningens anskaffningskostnad motsvarar ekonomisk plan.

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	80 076 250	80 076 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 076 250	80 076 250
Ingående avskrivningar	-2 167 270	-1 300 363
Årets avskrivningar	-866 907	-866 907
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 034 177	-2 167 270
Utgående redovisat värde	77 042 073	77 908 980
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	0
Taxeringsvärden mark	4 340 000	4 340 000
	38 340 000	4 340 000
Bokfört värde byggnader	61 181 132	62 048 039
Bokfört värde mark	15 860 941	15 860 941
	77 042 073	77 908 980

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till kreditinstitut	901 210	1 074 592
Övriga räntekostnader	551	220
	901 761	1 074 812

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 771 000	26 771 000
	26 771 000	26 771 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken 841	2,88	2026-09-30	8 544 347	8 544 347
Handelsbanken 113	3,18	2030-06-30	8 812 115	8 812 155
Handelsbanken 114	3,98	2027-06-30	8 477 520	8 745 228
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-267 708	-267 708
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-8 544 347	-8 812 155
			17 021 927	17 021 867
Kortfristig del av långfristig skuld			8 812 055	9 079 863

*Lån som villkorsändras under nästa verksamhetsår klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2026 är 267 708 kr.

Årsredovisningens innehåll blev klart den XX mars 2026

Halmstad den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Jönsson
Ordförande

Lennart Björling

Trendelina Selimi

Ulla-Britt Andersson

Felix Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Arthur Kozak
Revisor
Revise Sverige AB

